

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO
ZAZIDAVO SN2 ZREČE (OBMOČJE OPN: UN1/093)**

OSNUTEK

Ljubljana, julij 2016

Podatki o pripravi OPPN

Naziv prostorskega akta: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO ZAZIDAVO SN2 ZREČE (OBMOČJE OPN: UN1/093)**

Investitor prostorskega akta: **OBČINA ZREČE, Cesta na Roglo 13 B, 3214 Zreče**

Pripravljaivec prostorskega akta: **OBČINA ZREČE, Cesta na Roglo 13 B, 3214 Zreče**

Izdelovalec prostorskega akta: **API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana**
Direktor: Damjan BURCAR, u.d.i.a.

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta: **Damjan BURCAR, u.d.i.a.**
Id. št. pri ZAPS: A – 1276

Organ, ki bo prostorski akt sprejel: **OBČINSKI SVET OBČINE ZREČE**
Odgovorna oseba: Župan Občine Zreče
mag. Boris PODVRŠNIK

KAZALO VSEBINE PROJEKTA

Tekstualni del

1	Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom
2	Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti
3	Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave ter za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno za varstvo pred požarom

Grafični del

1	Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege območja urejanja na širšem območju	M 1:2000
2a	Zazidalna oziroma ureditvena situacija	M 1:1000
2b	Tipični prerez območja urejanja	M 1:1000
2c	Prikaz poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno	M 1:1000
2d	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2500
3	Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave in ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:1000

Priloge

1	Seznam pristojnih nosilcev urejanja prostora
2	Fotografije območja urejanja

Obravnavano območje se ureja z Odlokom Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin št. 64/15, 24/16, 28/16-popr.).

Območje urejanja OPPN je znotraj poselitvenega območja z namensko rabo SS (območja stanovanj) znotraj enote urejanja UN1/093.

Okoljsko poročilo za občinski prostorski načrt je izdelal Matrika ZVO d.o.o., Ljubljana, št. projekta OP_02.12 (april 2012, dopolnitev, oktober/november 2013, dopolnitev št. 2, december 2013)

Obravnavano območje je trenutno nepozidano, v naravi gozd.

Razlog za pripravo OPPN je interes Občine Zreče za ureditev območja razpršene gradnje. Na obravnavnem območju je predvidena gradnja individualnih stanovanjskih hiš, kot nadaljevanje obstoječe poselitve.

Lokacija območja predvidenega OPPN obsega površine za gradnjo prostostojećih individualnih stanovanjskih hiš na južnem delu naselja Zreče in zajema zemljišča ali njihove dele s parc. št. 88/4-del, 88/5, 88/8, 88/22, 88/24, 88/25, 88/26, 88/27, 1401-del, k.o. 1100 – Zreče in 12/1-del, 12/4-del, 12/6, k.o. 1101 – Radana vas. Površina območja urejanja je cca 1,9 ha.

Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami lahko segajo tudi izven območja urejanja.

Obravnavano območje se nahaja na južnem delu naselja Zreče. Teren na lokaciji se rahlo spušča od zahoda proti vzhodu, vendar je padec minimalen. Tik ob južni strani nove stanovanjske zazidave se nahaja območje zelenih površin, ki je prekrito z mešanim gozdom, kar predstavlja kvaliteto v prostoru. Na severni meji območja se nahaja obstoječa stanovanjska zazidava, katero je potrebno upoštevati pri novi stanovanjski zasnovi.

Predlagana umestitev stanovanjskih objektov predstavlja maksimalno izrabo naravne svetlobe, tako da se objekti odpirajo proti jugu in so pomaknjeni proti severni parcelni meji. Kljub temu, da so parcele bolj ozke, se z pomaknitvijo objektov proti zahodni meji ustvarja zasebni prostor z vrtom in teraso na jugu. Dostopna cesta poteka po sredini območja, tako da so ustvarjene podobne velikosti gradbenih parcel. Na zahodni strani območja se pušča možnost nadaljevanja poteka ceste proti jugu. V veliki meri se za ozelenitev območja lahko ohranijo kvalitetnejša posamezna obstoječa drevesa.

Vsaka stanovanjska hiša ima ob dostopni cesti nadstrešek za parkiranje dveh vozil. Dodatni dve vozili lahko stojita na dovozu.

Predvideni gabariti posamezne stanovanjske hiše znašajo 9x12 m in po višini pritličje in mansarda s strmo streho. Stavbe s slemeni sledijo okoliškemu objektom ter poteku dostopne ceste. Mogoče so seveda tudi drugačni gabariti v končnem OPPN.

OSNOVNI PODATKI O PREDVIDENI UREDITVI	Velikost predvidenega območja za pripravo OPPN:	18.718,5 m ²	
	Število stanovanjskih hiš:	22	
	Površine posameznih gradbenih parcel:	HIŠA 1	1.029,8 m ²
		HIŠA 2	1.047,0 m ²
		HIŠA 3	698,1 m ²
		HIŠA 4	696,0 m ²
		HIŠA 5	692,6 m ²
		HIŠA 6	672,9 m ²
		HIŠA 7	757,1 m ²
		HIŠA 8	748,4 m ²
		HIŠA 9	714,3 m ²
		HIŠA 10	693,1 m ²
		HIŠA 11	763,9 m ²
		HIŠA 12	736,8 m ²
		HIŠA 13	765,9 m ²
		HIŠA 14	750,8 m ²
		HIŠA 15	644,0 m ²
		HIŠA 16	652,8 m ²
		HIŠA 17	654,5 m ²
		HIŠA 18	654,4 m ²
		HIŠA 19	646,8 m ²
		HIŠA 20	808,8 m ²
HIŠA 21		659,7 m ²	
HIŠA 22		567,6 m ²	
Višinski gabarit:	(K)+P+M		
Horizontalni gabarit:	Stanovanjska stavba 9x12 m; Nadstrešek za avto 6x6 m		
Parkirna mesta:	2 pod nadstreškom (pergolo) + do 3PM na dovozu skupaj do 5 PM po stanovanjski hiši		
Tipična stanovanjska hiša bruto površina (brez kleti in garaže):	2x108,0 m ² = 216 m ²		
Površina javnega dobra:	2.584,9m ²		

ELEKTRIČNA ENERGIJA	<p>Na območju urejanja ni vodov električne energije.</p> <p>Območje OPPN se bo oskrbovalo z električno energijo po navodilih, smernicah pristojnega nosilca urejanja prostora s področja oskrbe z električno energijo.</p>
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	<p>Na območju urejanja ni telekomunikacijskih vodov.</p> <p>Zagotoviti bo potrebno nove telekomunikacijske priključke za predvidene objekte skladno z navodili, smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora s področja telekomunikacij.</p>
JAVNA RAZSVETLJAVA	<p>Na območju urejanja ni urejene javne razsvetljave.</p> <p>Na območju urejanja bo za javne površine – predvsem ceste potrebno predvideti javno razsvetljavo skladno z navodili, smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora s področja prometa in oskrbe z električno energijo.</p>
VODOVOD	<p>Na območju ni urejenega vodovodnega omrežja.</p> <p>Celotno območje urejanja OPPN bo oskrbovano z pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja skladno z navodili, smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora s področja oskrbe s pitno vodo. Dimenzije priključka bodo sorazmerne predvideni porabi.</p>
FEKALNA KANALIZACIJA	<p>Na območju ni urejenega omrežja fekalne kanalizacije.</p> <p>Zasnova kanalizacije bo v ločenem načinu zbiranja in odvajanja odpadne in padavinske vode.</p> <p>Priključek posameznega objekta na fekalni kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele objekta, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos.</p> <p>Dimenzije posameznega priključka za stanovanjsko hišo bodo v OPPN predvidene po navodilih – smernicah pristojnega nosilca urejanja prostora s področja kanalizacije.</p>
PADAVINSKA KANALIZACIJA	<p>Na območju ni urejenega omrežja meteorne kanalizacije.</p> <p>Odvajanje padavinskih voda bo urejeno skladno z navodili, smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora.</p> <p>Kanalizacija bo položena na minimalno globino 1,30 m do temena cevi. Na tej globini bodo omogočena križanja z ostalo infrastrukturo brez posebnih ukrepov.</p> <p>Odvodnjavanje padavinskih voda iz cestišča bo urejeno preko lovilcev olja in peska v padavinski kanal.</p>
CESTNA INFRASTRUKTURA	<p>Predvideno je nadaljevanje Dobroveljske ceste proti jugu z novo javno cesto na katero bodo z individualnimi priključki povezane stanovanjske hiše.</p> <p>Ob vsaki stanovanjski hiši je predviden nadstrešek za parkiranje dveh avtomobilov, na</p>

	dovozu pa je prostora še za največ 3 parkirna mesta.
PLINOVOD	Na območju ni urejenega plinovodnega omrežja. Oskrba območja s plinom bo potekala skladno z navodili, smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora.
ODPADKI	Na območju urejanja prostora bo urejeno individualno zbiranje odpadkov, vsak uporabnik mora na svoji parceli zagotoviti prostor za smetnjake, skladno z navodili, smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora.

3**Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave ter za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno za varstvo pred požarom**

KULTURNA DEDIŠČINA	Znotraj območja urejanja ni evidentiranih objektov kulturne dediščine.
VAROVANJE PODTALNICE	Preprečeno bo odvajanje odpadnih in fekalnih vod v naravo brez predhodnega čiščenja. Odvod padavinskih voda iz cestišča in utrjenih površin bo izveden po vodotesni kanalizaciji preko objektov predčiščenja (peskolovi, lovilci olja in zadrževalnika).
POVRŠINSKE VODE	Znotraj območja urejanja ni površinskih vodotokov.
UREDITVE OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	Znotraj območja urejanja ni plansko opredeljenih kmetijskih zemljišč. V naravi je na območju urejanja pretežno gozd, v zahodnem vogalu pa manjše območje travnika in pozidave.
RAVNANJE Z RODOVITNO PRSTJO	Zgornjo humusno prst je treba pravilno odgrniti, začasno in ustrezno deponirati ter ponovno uporabiti za rekultivacijo poškodovanih zemljišč po izrabi prostora.
VAROVANJE PRED HRUPOM	Predvideva se, da ne bo posebnih pogojev s področja varovanja pred hrupom, ki bi jih bilo potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega akta.
VARSTVO ZRAKA	Predvideva se, da ne bo posebnih pogojev s področja varstva zraka, ki bi jih bilo potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega akta.
OBRAMBA	Predvideva se, da ne bo posebnih pogojev s področja obrambe, ki bi jih bilo potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega akta.
VARSTVO PRED POPLAVAMI	Po uradno dostopnih in izkustvenih podatkih območje ni poplavno ogroženo. V sklopu izdelave OPPN bodo izvedene geomehanske raziskave tal, ki bodo podale navodila za nadaljnje ukrepe v zvezi z morebitno erozijsko in plazovito ogroženostjo.
VARSTVO PRED POŽAROM	bo zagotovljeno s potrebnimi odmiki med objekti oziroma z ustrezno požarno ločitvijo objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. Predvidene so prometne in delovne površine za intervencijska vozila v skladu s SIST DIN 14090, viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje požarov v skladu s pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list RS, št. 30/91).

Grafični del

Priloge

1

Seznam nosilcev urejanja prostora

Seznam nosilcev urejanja prostora, ki bodo zaprošeni za izdajo smernic k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko naselje ob Ilirski poti – Vinter:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribištvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana,
- Zavod za gozdove Slovenije, Večna pot 2, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, Ljubljana,
- Elektro Maribor, OE Slovenska Bistrica, Kolodvorska 21a, 2310 Slov. Bistrica,
- Mestni plinovodi Koper d.o.o., distribucija plina PE Žalec, Ulica Ivanke Uranjek 1, 3310 Žalec,
- Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana,
- Telekom Slovenije d.d.d, Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana,
- Saubermacher Slovenija, d.o.o., Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota (področje ravnanja z odpadki),
- Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče (za področje oskrbe s pitno vodo),
- Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče (za področje ravnanja z odpadnimi vodami),
- Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče (za področje občinskih cest in javnih površin),
- Krajevna skupnost Zreče.

Drugi udeleženci:

- Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v postopku priprave OPPN izkaže, da ureditve posegajo v njihovo delovno področje.

Pogled 1: Pogled na uvoz v območje urejanja, ki je pogozdeno.



Pogled 2: Pogledi na območje urejanja z ulice Ob gozdu, preko niza obstoječih objektov.

